

Економіко правові аспекти правового зонування міста

М. В. Євтушенко

*Харківська національна академія міського господарства
61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

У зв'язку з стрімким розвитком будівництва перед інвесторами, керівництвом міст та областей України стали виникати питання пов'язані з правовим регулюванням забудови міста, землекористуванням у місті та за його межами. В умовах коли суб'єктом власності землі виступала держава, будівництво здійснювалося тільки державними підприємствами, на усіх етапах суб'єкт власності не змінювався, потреби у вирішенні питань між суб'єктами підприємницької діяльності та місцевими органами влади не було. З метою реалізації юридичних і економічних проблем і питань які виникають перед місцевими органами влади, інвесторами та іншими суб'єктами це розробка і реалізація на законодавчому і місцевому рівні програми правового зонування міст.

Програма правового зонування міста є принципово новим правовим питанням на території нашої держави у зв'язку із відсутністю правового регулювання цієї програми на законодавчому рівні. Технічні питання у більшості своїй регулюються тільки профільним Міністерством, інші нормативні документи, які б дозволили місцевим органам влади ефективно здійснювати розпорядження земельними ділянками та отримувати місту, при цьому, реальні надходження – такі нормативні документи на сьогоднішній день відсутні. Основне завдання правового зонування міста полягає в тому, що в даному випадку відпадає потреба виділяти земельні ділянки під конкретного суб'єкта і кінцева мета цієї програми - враховувати інтереси забудовників та інвесторів, створювати механізм реалізації плану містобудівельного розвитку міста та створення сприятливого середовища для мешкання.

Розробка і втілення правового зонування міста полягає в тому, що вся земля у місці та за його межами розподіляється на зони, в яких вказується: що може будувати у конкретній зоні майбутній забудовник і який від діяльності він

може здійснювати на виділеній території.

Розробка програми правового зонування міста та її використання місцевими органами влади дозволяє вирішити наступні основні завдання:

- проблеми високоефективного використання ресурсів розвитку міського господарства;
- для суб'єктів з'являється можливість отримувати відкриту інформацію про цільове використання земельних ділянок з метою їх наступного використання;
- для інвесторів та забудовників відкритість цього питання дозволить здійснювати широкомасштабні високоефективні проекти, і внаслідок цього передбачається збільшення надходжень інвестицій у місцеві бюджети. Збільшення надходжень інвестицій шляхом спрощення процедури отримання дозвільних документів та скорочення термінів їх отримання. Підготовка повного пакету документів місцевими органами влади для забудовників та інших суб'єктів дозволить скоротити довготривалий час, необхідний для вирішення і узгодження необхідних питань, зменшиться вплив державних місцевих органів влади при вирішенні цих питань ;
- спрощення процедури виділення земельних ділянок;
- можливість збільшення фінансових ресурсів розвитку регіонів;
- попередження та зменшення конфліктів між забудовниками, місцевими органами влади та територіальною громадою;
- проблеми якості серед мешкання.

В процесі реалізації цієї важливої програми адміністративні структури міста можуть не зрозуміти велике значення цієї програми і необхідність її реалізації у зв'язку з тим, що не будуть мати можливості приймати рішення, які необхідно узгоджувати і затверджувати на підставі своїх необ'єктивних уявлень так як ці рішення можливо оскаржити у судовому порядку.